

Степська Олена Володимирівна

*Національний університет «Одеська юридична академія»,
доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
кандидат юридичних наук, доцент*

ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ ДОГОВІРНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ В УМОВАХ ЄВРОПЕЙСЬКОЇ ІНТЕГРАЦІЇ

Доцільність дослідження особливостей договірних земельних відносин пояснюється відсутністю в радянській правовій системі на протязі тривалого періоду можливості укладення правочинів із земельними ділянками. Реформування земельних відносин поступово створило можливість використання земельних ділянок на праві приватної власності, праві користування та інших правових титулах, що призвело до закріплення у Земельному кодексі України нових правових інститутів, зокрема земельно-правових угод.

Для сучасної теорії земельного права і юридичної практики актуальною залишається проблема чіткого визначення співвідношення приватно-правових та публічно-правових засад у регулювання земельних відносин в сучасних умовах [1, с. 69]. Укладення угод із земельними ділянками має здійснюватися відповідними суб'єктами земельних правовідносин в порядку встановленому земельним, цивільним, господарським, екологічним законодавством з метою додержання балансу суспільних та приватних інтересів при використанні землі. У зв'язку з цим дослідження проблем укладення правочинів із земельними ділянками потребує чіткого визначення співвідношення норм земельного і цивільного права, а також комплексного застосування норм усіх галузей права, які в тій чи іншій мірі регулюють земельні відносини.

Погоджуючись у цілому з думкою науковців про те, що земельні ділянки набули сьогодні статус об'єктів цивільних прав, не можна ігнорувати той факт, що земельна ділянка має ряд істотних відмінностей від інших об'єктів цивільних прав, і це не може не відобразитися на правовому статусі даного об'єкту. Розглядаючи питання права власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні, професор І.І. Каракаш зауважує, що проголошення Україною мети побудови

правової держави у певній мірі продиктовано концепцією «соціальної» функції власності, заснованої на її конституційному закріпленні не тільки як права, і й як юридичного обов'язку [2, с. 25]. Саме тому, що земля є найважливішим природним ресурсом і засобом виробництва регулювання земельних відносин має здійснюватися з додержанням вимог земельного законодавства щодо особливостей земельної ділянки як предмета договору, істотних умов договору, прав та обов'язків сторін тощо. Отже, традиційно в рамках цивільного права реалізується економічна функція земельних ресурсів. Разом з тим, при правовому регулюванні їх обігу не може не враховуватися екологічна та естетична цінність земель, тому для них земельним законодавством встановлений спеціальний правовий режим [3, с. 152].

До загальних вимог, додержання яких є необхідним для чинності правочину цивільне законодавство відносить наступні: зміст правочину не може суперечити цивільному законодавству, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам; особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності; волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі; правочин має вчинятися у формі, встановленій законом; правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним та ін. Недотримання сторонами імперативних норм при укладанні договору тягне настання негативних наслідків у вигляді визнання недійсними окремих його умов або всього договору в цілому.

Земельне законодавство встановлює особливі правила укладення угод із земельними ділянками, які, наприклад, обмежують коло суб'єктів, до якого можуть входити лише особи, передбачені законом, термін, на протязі якого вони взагалі мають право відчужувати земельну ділянку, категорії земель, які можуть бути об'єктами цих угод; встановлюють особливу форму, порушення якої спричиняє, з одного боку, можливість визнання угоди недійсною, а з іншого – можливість притягнути до відповідальності осіб, винних у порушенні цієї форми і процедури; встановлюють обов'язок використовувати землю з дотриманням всіх встановлених правил (ефективно, раціонально, за основним цільовим призначенням тощо); не допускають зміну встановленого режиму

землекористування (санітарний режим, дозволене використання земельної ділянки тощо).

В умовах європейської інтеграції договірні земельні правовідносини потребують належної правової регламентації, оскільки в практичній діяльності виникають значні труднощі щодо укладення окремих видів договорів. Серед проблемних питань правового регулювання договірних земельних відносин слід виділити: відсутність дієвого механізму відчуження іноземцями та особами без громадянства успадкованих мораторних земель сільськогосподарського призначення; закріплення у ст. 15 Закону України «Про оренду землі» лише трьох істотних умов договору оренди (об'єкт оренди, строк дії договору та орендна плата); неодноразова зміна протягом останніх років норми щодо граничних розмірів орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності; невиконання орендарем своїх зобов'язань перед орендодавцем по виплаті орендної плати і відсутність дієвого механізму впливу орендодавця на орендаря (механізму розірвання договорів оренди у випадку не виплати орендарем орендної плати у встановлені договором строки); низький розмір оплати за оренду земельного паю орендарями-підприємцями та фірмами; проблеми пов'язані з оформленням договору оренди, наприклад, строки провадження реєстраційних процедур, яких не дотримуються державні реєстратори, проблеми землевпорядкування, зокрема щодо земельних ділянок, кадастрові номери яким свого часу не було присвоєно, досить велика вартість реєстрації права оренди через нотаріусів; відсутність відповідного механізму застосування переважного право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення громадянами України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідними органами місцевого самоврядування тощо.

Однією з ключових та найбільш складних у регулюванні договірних земельних відносин залишається проблематика правомірності продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, який порушує конституційні права громадян. І це при тому, як слушно зазначає професор В.В. Носік, що в Україні є закони, які створюють правову основу для набуття, реалізації і захисту

права власності на землю в судах, включаючи і європейський суд з прав людини [4, с. 119]. На нашу думку, заборона на продаж земель сільськогосподарського призначення не сприяє розвитку сільськогосподарського бізнесу та розвитку повноцінного ринку земель, а проекти законів про обіг земель сільськогосподарського призначення нажалі позбавлені досконалості.

Проведений юридичний аналіз договірних земельних відносин свідчить про відсутність належної законодавчої конструкції щодо укладення цивільно-правових угод із земельними ділянками, а отже до прийняття закону про ринок землі та приведення вже існуючих нормативно-правових актів у відповідність до вимог сьогодення не можна вважати, що їх укладення має належну правову базу. З метою забезпечення набуття та реалізації прав на землю відповідно до міжнародних стандартів та адаптації національного законодавства до законодавства ЄС необхідно розробити нову державну стратегію у сфері земельних відносин, яка сприятиме вдосконаленню організаційно-правового механізму оформлення договорів із земельними ділянками та цивілізованому функціонуванню земельного ринку.

Список використаної літератури:

1. Харитонova Т.Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики / монографія / Т.Є. Харитонova. – Одеса: Юридична література, 2016. – 424 с.
2. Каракаш І.І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні : монографія / І.І. Каракаш. – Одеса: Юридична література, 2017. – 438 с.
3. Степська О.В. Науково-практичний аналіз проблемних аспектів договірних земельних відносин / Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних відносин в Україні : колективна монографія / відп. ред.: Т.Є. Харитонova, І.І. Каракаш. – Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. – С. 151-171.
4. Носік В.В. Деякі проблеми реалізації земельного законодавства у сфері використання земель сільськогосподарського призначення в Україні // Реалізація норм екологічного, земельного та аграрного права в умовах реформування правової системи України: Збірник матеріалів Всеукраїнської науково-практичної конференції з нагоди відзначення 25-річчя Юридичного інституту Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (м. Івано-Франківськ, 8-10 вересня 2017 р.) / відп. ред.: Н.Р. Кобецька, Н.О. Багай, Г.В. Мороз. - Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника, 2017. – С. 118-120.